

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA

Smlouva o dílo z pohledu objednatele

Contract for work from the perspective of the customer

Student: Marie Mazurová

Vedoucí bakalářské práce: JUDr.Ing. Šilhán Josef, Ph.D.

Zadání bakalářské práce

Student: **Marie Mazurová**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **6208R011 Ekonomika a právo v podnikání**
Téma: **Smlouva o dílo z pohledu objednatele**
Contract for Work from the Perspective of the Customer

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Smlouva o dílo a její náležitosti
3. Nejdůležitější rizika z pohledu objednatele a možnosti smluvního řešení
4. Praktický příklad smlouvy o dílo a její analýza
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 148 s. ISBN 978-80-7357-953-1.

PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 339 s. ISBN 978-80-7357-444-4.

ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s. ISBN 978-80-7400-311-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Ing. Josef Šilhán, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014



JUDr. Bohuslav Halfar
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Smlouva o dílo z pohledu objednatele zpracovala samostatně. Přílohu č. 1, danou mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.“

V Ostravě, dne 9. 5. 2014

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Mazurova', is written over a horizontal dotted line.

Marie Mazurová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Ing. Josefu Šilhánovi, Ph.D. za odborné vedení při vytváření této bakalářské práce.

V neposlední řadě pak také děkuji své rodině za pomoc a podporu v průběhu vytváření této práce.

Obsah

1	Úvod	5
2	Smlouva o dílo a její náležitosti	6
2.1	Podstata smlouvy o dílo	7
2.2	Vznik smlouvy o dílo	8
2.1	Vymezení díla.....	9
2.2	Smluvní strany, jejich práva a povinnosti	9
2.3	Cena díla.....	10
2.3.1	Pevná cena díla	10
2.3.2	Cena dle rozpočtu	11
2.3.3	Cena určená odhadem.....	11
2.4	Provedení díla.....	11
2.5	Platební podmínky.....	13
3	Nejdůležitější rizika z pohledu objednatele a možnosti smluvního řešení	14
3.1	Na straně zhotovitele	15
3.1.1	Výběr zhotovitele a následné sepsání smlouvy	15
3.1.2	Předsmluvní odpovědnost	17
3.1.3	Dodržení termínů.....	17
3.1.4	Odpovědnost za vady	18
3.1.5	Nebezpečí škody na věci nebo na stavbě.....	19
3.1.6	Změny v ceně díla	20
3.1.7	Odstoupení zhotovitele od smlouvy	22
3.1.8	Smrt nebo ztráta způsobilosti	23
3.2	Na straně objednatele	23
3.2.1	Dodržení termínů.....	23
3.2.2	Změna priorit či názoru	24
3.2.3	Smrt objednatele.....	24
4	Praktický příklad smlouvy o dílo a její analýza	25
4.1	Označení smlouvy	25
4.2	Smluvní strany.....	26
4.2.1	Zhotovitel	26
4.2.2	Objednatel	26
4.3	Náležitosti smlouvy	26

4.3.1	Předmět smlouvy	27
4.3.2	Termín zhotovení díla.....	29
4.3.3	Cena díla.....	29
4.3.4	Platební podmínky	30
4.3.5	Předání staveniště	32
4.3.6	Další povinnosti smluvních stran	33
4.3.7	Předání a převzetí díla	33
4.3.8	Vlastnictví díla	34
4.3.9	Záruka za dílo	34
4.3.10	Další ujednání	35
4.3.11	Odstoupení od smlouvy	36
4.3.12	Závěrečná ustanovení	37
4.4	Zhodnocení smlouvy	38
4.4.1	Shrnutí krytých rizik objednatele	38
5	Závěr.....	41
	Seznam literatury.....	43
	Seznam zkratk.....	45
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Vzhledem k nové právní úpravě smlouvy o dílo od 1. ledna 2014 a s tím spojených změn v této problematice považuji za vhodné se této smlouvě věnovat. Navíc je to jeden z nejčastěji používaných typů smlouvy v obchodněprávních vztazích (Marek, 2013). Tato smlouva v praxi doslova nutností není, jelikož není zákonem předepsána její písemnost. Je však moudré pro každého účastníka právního vztahu mít plánovaný obchod právně ošetřen, aby bylo možné se vyhnout pozdějším neshodám mezi těmito účastníky.

Cílem této práce bude objasnit, jaký je význam a účel smlouvy o dílo, jaké jsou její náležitosti, ale hlavně, jaká rizika hrozí objednateli při uzavírání této smlouvy a jak ji nastavit tak, aby tato rizika byla minimalizována. Pro názornost pak bude předchozí aplikováno na skutečně existující smlouvu o dílo.

Z důvodu již několikanásobného zpracování druhou kapitolu velmi zestručním s tím, že poukáži hlavně na změny od 1. 1. 2014. Ta bude věnována obecně smlouvě o dílo a také jejím náležitostem. Podrobněji se budu věnovat kapitole třetí, ve které budou popsána rizika, jež objednatel při uzavírání smlouvy o dílo podstupuje. Rizika hrozící jak ze strany zhotovitele, tak i ze strany samotného objednatele, nastíněna budou i rizika, kterým dopředu nelze zabránit. U každého z rizik bude také popsáno, jak se v případě realizace každého z nich postupuje. V praxi existuje rizik hrozících objednateli velké množství, proto budou z důvodu rozsahu práce vybrána ta nejdůležitější z nich. Ve čtvrté kapitole pak bude na konkrétním příkladu aplikováno výše uvedené, bude poukázáno na další rizika, která jsou kryta přímo uvedenou konkrétní smlouvou, a bude také zhodnoceno, jak kvalitně, dle mého názoru, je smlouva sestavená a co v ní odpovídá, či neodpovídá popisu obsaženému v první, teoretické části.

2 Smlouva o dílo a její náležitosti

Ke smlouvě o dílo patří také historie její právní úpravy. Ta sahá až do doby Říma. V Římském právu byla řazena do skupiny smluv označovaných jako „*locatio conductio*“¹ a smlouva o dílo konkrétně jako „*locatio conductio operis*“. Již z těch dob se zachovalo několik principů, které jsou platné dodnes. Jedním z nich je ten, že objednaný nemusí provádět práci osobně, ale může ji přenechat jiným. Odpovědný za vykonanou práci je však on sám. Další princip, který se uchoval dodnes, je ten, že objednaný je povinen dílo provést včas a za sjednanou úplatu (Štenglová, 2010).

Dále byla smlouva popsána v obecném zákoníku občanském, který vstoupil v účinnost 1. 1. 1925, dále v občanském zákoníku účinném od roku 1950, ten byl od 1. 4. 1964 nahrazen dvěma novými zákony, a to občanským zákoníkem a zákonem o právních vztazích v mezinárodním obchodu. Poté byla ještě nepřímo upravena v hospodářském zákoníku, účinném od 1. 7. 1964. Nepřímo proto, že tento zákoník upravoval celou řadu smluv, která by v dnešním pojetí svou povahou patřila pod smlouvu o dílo. Z těch zůstal v platnosti (avšak po rozsáhlé novelizaci) občanský zákoník a zbylé dva byly nahrazeny zákonem č. 513/1991 Sb. – obchodním zákoníkem (Štenglová, 2010).

Na smlouvu o dílo tedy bylo dlouhou dobu nazíráno ze dvou pohledů, a to z pohledu občanského zákoníku, který se zabýval občanskoprávními vztahy a z pohledu obchodního zákoníku, zabývajícím se obchodněprávními vztahy. To platilo do 1. 1. 2014, kdy nastala prozatím poslední změna.

Smlouva o dílo se nyní upravuje v novém občanském zákoníku (dále jen NOZ), konkrétně v §2586 - §2635 a vychází z předchozí úpravy v obchodním zákoníku. Tato úprava oproti předchozí obsahuje nemálo změn, které budou popsány níže. Neřídí se však pouze těmito paragrafy, ale také některými z těch, které upravují koupi (např. § 2106), nebo obecně závazkové vztahy (např. § 2001).

Ve vzorech smluv a konkrétních smlouvách, které jsem zhlédla, jsou obsaženy náležitosti různé.

¹ Na základě těchto smluv se jedna strana zavazuje druhé straně dát věc nebo práva do užívání, nebo konat jisté práce, a to za peněžitou úplatu. Pokud předal zákazník materiál ke zpracování, jedná se o smlouvu o dílo.

Ve většině z nich jsou ale uvedeny tyto:

1. Označení smlouvy – může být nazvána jako „Smlouva o dílo“, nebo konkrétněji, již s uvedením typu díla, např. smlouva o rekonstrukci bytového jádra
2. Označení zhotovitele a objednatele – většinou zhotovitelem, právnická osoba, tudíž nějaká firma, objednatelem je buď fyzická, nebo právnická osoba, nebo třeba obec, což je případ smlouvy ve čtvrté kapitole
3. Předmět smlouvy – za co se konkrétně zhotovitel a objednatel zavazuje
4. Termín zhotovení díla – kdy bude dílo dokončeno
5. Cena díla – druh stanovení ceny, co je v ní zahrnuto a co není, doba splatnosti, způsob platby
6. Způsob provedení díla – jakou skutečností se dílo považuje za provedené, místo předání díla, některá práva a povinnosti zhotovitele, informace ohledně materiálu, odpovědnost za škody
7. Vady díla a záruka za jakost – kdy je dílo vadné, lhůta záruky za jakost, lhůta možnosti opravy, či nápravy vad
8. Ostatní ujednání – na jak dlouho je smlouva uzavřena, výše úroku z prodlení zhotovitele s dodáním díla, výše úroku z prodlení objednatele se zaplacením ceny, možnost změny smlouvy, počet vyhotovení smlouvy.
9. Místo a datum uzavření smlouvy
10. Podpisy obou stran – v případě právnických osob také razítka

Každá smlouva může ale být sestavena jinak, dle potřeby obou stran. V této práci jsou náležitosti v podkapitolách popsány poněkud jiným způsobem, ale svým obsahem zahrnují, dle mého názoru, to nejdůležitější z výše uvedeného.

2.1 Podstata smlouvy o dílo

Smlouva o dílo, stejně jako ostatní smlouvy, je dvoustranný právní úkon, který vzniká na základě dvou jednostranných právních úkonů (Plíva, 2009). Jedním z nich je nabídka, také nazývaná oferta, druhým z nich je přijetí nabídky, nebo také jinak akceptace (Jakubka, 2010). Smlouva pak vzniká přijetím nabídky. Tím, že bude smlouva o dílo uzavřena, se chrání jak objednatel, tak zhotovitel před možnými riziky, hrozící z pozice druhé strany.

Konkrétně ve smlouvě o dílo se *dle §2586 nového občanského zákoníku zavazuje zhotovitel na svůj náklad a nebezpečí provést pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu. Dílem se rozumí zhotovení určité věci (jestliže nespadá pod kupní smlouvu), dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem.*

2.2 Vznik smlouvy o dílo

Než smlouva o dílo vznikne, je objednatelem zhotoviteli předložen návrh smlouvy. Je zde i možnost, že návrh smlouvy předloží zhotovitel, v tomto případě si ale musí objednatel dát pozor, jak je smlouva sestavená. Často je totiž sestavena právníkem zhotovitele tak, že pokrývá většinu jeho rizik a téměř žádná hrozící objednateli. Je tedy pro objednatele vhodnější, i když nákladnější a časově náročnější, nechat si vytvořit návrh svým právníkem tak, aby byla vyvážená z hlediska rizik jak pro objednatele, tak pro zhotovitele². Tím si také následně ušetří čas, který by strávily obě strany nad projednáváním změn.

Strany by si měly dohodnout lhůtu pro přijetí nabídky, pokud tak neučiní, ústní nabídka není závazná, pokud nebude přijata bezprostředně po jejím vyslovení (Jakubka, 2010). Zhotovitel smlouvu akceptuje výslovným souhlasem – strany se dohodnou na jejím obsahu a smlouva je uzavřena. Jestliže zhotovitel uvede, že s návrhem souhlasí s nějakou podmínkou, musel by být podle již neplatných úprav vytvořen návrh nový (Pražák 2010). Nyní, pokud zhotovitel provedl ve smlouvě změny, které ale podstatně nemění podmínky původní nabídky, jedná se o přijetí nabídky.

NOZ nově upravuje tzv. předsmluvní odpovědnost. Jak uvádí Kučerová (2013), „v případě, kdy některá smluvní strana předsmluvní jednání bezdůvodně ukončí (ačkoliv bylo uzavření smlouvy vysoce pravděpodobné), odpovídá druhé straně za vzniklou škodu, která se vyčíslí dle ztráty z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Doposud se poškozenému přiznává pouze náhrada nákladů, nově se přiznává i náhrada ušlého zisku.“

² Inspirace článkem na <http://mujdum.pise.cz/13-smlouva-o-dilo-aneb-na-co-dat-pozor.html>

2.1 Vymezení díla

Dle §2587 NOZ se *dílem rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem*³. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části. Kromě díla obecně, zaujímá své zvláštní místo v novém občanském zákoníku „stavba jako předmět díla“ a také „dílo s nehmotným výsledkem“⁴.

2.2 Smluvní strany, jejich práva a povinnosti

Smluvní strany jsou ve smlouvě o dílo nazývány jako objednatel a zhotovitel. V prvních úpravách (jak již bylo uvedeno, jedná se o dobu Říma) byl objednatel označován jako „locator“ a zhotovitel „conductor“, či později objednatel a objednaný (Štenglová, 2010).

Čím podrobněji si strany ve smlouvě o dílo vymezí svá práva a povinnosti, tím menší, dle mého názoru, bude riziko, které strany při uzavírání smlouvy o dílo podstupují.

Již z vlastní podstaty smlouvy o dílo vyplývají ty nejdůležitější povinnosti obou stran, a to povinnost zhotovitele provést dílo, jež je předmětem smlouvy, objednatel je povinen dílo převzít a zaplatit zhotoviteli cenu za dílo dle stanoveného způsobu. NOZ určuje to pravidlo, že zhotovitel nemá povinnost podléhat příkazům objednatele, avšak objednateli je vyhrazeno právo kontroly nad prováděním díla. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel porušuje svou povinnost týkající se provádění díla, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Pakliže tak zhotovitel neučiní ani v přiměřené lhůtě, může objednatel odstoupit od smlouvy, pokud usoudí, že by postup zhotovitele nepochybně vedl k podstatnému porušení smlouvy (NOZ, §2593). Kromě těchto práv a povinností existují i další, která budou postupně uváděna ve třetí kapitole.

³ Jiný výsledek je buď hmotný, např. kadeřnické služby, nebo nehmotný, např. přednáška

⁴ NOZ, díl 8, oddíl 3 a 4

2.3 Cena díla

Podstatnou změnou oproti dosavadní úpravě je to, že zhotoviteli vzniká nárok na zaplacení díla až po jeho provedení, tzn. po jeho dokončení a předání. Tedy, objednatel musí dílo převzít, ačkoli byly při předávání zjištěny vady či nedodělky. Poté uplatňuje nároky ze zjištěných vad. Pokud je dílo prováděno po částech, tento nárok vzniká po provedení každé z těchto částí. „*Ovšem v případech, kde je předmětem dílo většího rozsahu se značnými náklady a smluvní strany si předem nesjednaly zálohu, může zhotovitel požadovat část ceny předem podle míry vynaložených nákladů.*“ (Kučerová, 2013). Například, může být ve smlouvě ujednáno, že platba bude probíhat měsíčně po určitých částech.

Cena díla se sjednává buď na pevnou dohodnutou částku, nebo je stanoven způsob určení ceny – cena dle rozpočtu, nebo lze cenu určit odhadem. Pokud chtějí strany uzavřít smlouvu bez určení ceny za dílo, bude pak stanovena podle ceny srovnatelného díla (Dávid, 2013).

Jak popsal Gürlich (2014), NOZ ošetřuje také zcela mimořádné nepředvídatelné okolnosti (typicky vyšší moc), kdy může soud podle svého uvážení rozhodnout o spravedlivém zvýšení ceny za dílo či o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají.

Změny nastaly také v možnosti zvyšovat konečnou cenu a to na základě prací, které byly nepředvídatelné a jsou potřebné k dokončení díla. Tato problematika bude popsána níže v podpodkapitole „Změny v ceně díla“ a vyskytne se také v praktickém příkladu smlouvy o dílo v kapitole čtvrté.

2.3.1 Pevná cena díla

Cenu si strany stanoví dohodnutím určité částky a ta pak bude zhotoviteli zaplacená. Pokud se v průběhu provádění díla vyskytnou určité další nečekané náklady, musí to zhotovitel objednateli neprodleně oznámit. Může se například stát, že praskne staré vodovodní potrubí, které je potřebné k provedení díla (rekonstrukce bytu) a podobně. Uzná-li objednatel, že těmto nákladům nebylo možné se vyhnout, dohodnou se strany na ceně nové. V případě že to objednatel neuzná, má právo zhotovitel od smlouvy odstoupit a požadovat poměrnou část ceny za doposud provedené práce (Pražák, 2010).

2.3.2 Cena dle rozpočtu

U ceny stanovené dle rozpočtu rozlišujeme případy, kdy je rozpočet zaručen a kdy ne. Pokud se strany dohodnou na ceně určené rozpočtem, který je zaručen, nelze cenu navýšit ani v situaci, kdy se změnil rozsah, či nákladnost provádění díla. Pokud je zvolen rozpočet s výhradou, tzn., že není zaručena závaznost rozpočtu, může zhotovitel cenu navýšit, pokud se zvýšila nákladnost, nebo jsou nutné další práce. Tuto skutečnost však musí objednateli bezprostředně po zjištění, že se nákladnost zvýší, nebo budou nutné další práce oznámit, jinak na navýšení ztrácí nárok. Objednatel také může zvolit možnost odstoupení od smlouvy, jestliže navýšení ceny přesáhlo 10% z původní částky (Gürlich, 2014). Zhotovitel má však nárok na úhradu prací doposud vykonaných (NOZ, §2622/3).

2.3.3 Cena určená odhadem

Tento typ určení ceny se vyskytuje častěji u menších a ne příliš náročných děl. Pokud se strany dohodnou na určení ceny odhadem a pokud v tomto případě zhotovitel zjistí, že bude nutné tuto cenu navýšit, oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli s odůvodněným určením nové ceny. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu poté, co potřebu zvýšení ceny zjistil, nebo zjistit měl a mohl, nebude mít na rozdíl v ceně nárok. Objednatel může také od smlouvy odstoupit, ale má-li z doposud provedených prací prospěch, musí poměrnou část ceny zhotoviteli zaplatit (NOZ, §2612).

Z povahy určení ceny odhadem vyplývá, že nemůže být považována za cenu maximální, i když se jedná o cenu závaznou. Je nutné, aby objednatel počítal s tím, že cena může být v budoucnu navýšena, avšak toto překročení původní výše ceny nesmí být příliš vysoké – podstatné. Pokud bude vyšší než 10% z původní odhadnuté ceny, může objednatel od smlouvy odstoupit.

2.4 Provedení díla

§2604 NOZ uvádí, že „*Dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno.*“ Dílo je dokončeno, je-li předvedena způsobilost sloužit svému účelu. Pokud jsou k ověření této způsobilosti nutné zkoušky, je dílo dokončeno až po úspěšném provedení těchto zkoušek (NOZ §2605). Zkoušky

se mohou týkat např. předvedení způsobilosti spotřebičů, zapojení vody apod. Přítomnost objednatele u zkoušek je nutná pouze tehdy, vyžaduje-li to povaha věci (tamtéž, §2607).

Podstatné je také to, že objednatel nemůže požadovat předčasně plnění, avšak zhotovitel může předčasně plnit (NOZ, §1962). Při vlastním provádění díla postupuje zhotovitel samostatně, příkazy objednatele je vázán pouze v případě, že tak bylo ujednáno ve smlouvě, nebo plyne-li to ze zvyklostí (NOZ, §2592).

Jestliže je dílo dokončeno, objednatel jej převezme buď s výhradou, nebo bez výhrady. Výhradou je zde myšleno vytknutí vad. Jestliže zhotovitel plní dílo za úplatu, je zavázán plnit bez vad a s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, tak i podle účelu smlouvy. Je-li splněno vadně, má objednatel práva z vadného plnění (NOZ, §1914). Vadné dílo je takové, které neodpovídá popisu, nebo jinému definování uvedeném ve smlouvě. Zhotovitel plní vadně, jestliže poskytne předmět plnění, který nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti, nebo neupozorní-li na vady, které předmět plnění má, ačkoli se při takovém předmětu obvykle nevyskytují, nebo ujistí-li objednatele, že dílo žádné vady nemá, nebo že ho lze užívat (NOZ, §1916/1). Pokud objednatel neupozorní zhotovitele na vady včas, tudíž bez zbytečného odkladu po té, co jsou zjištěny, nemusí mu soud nárok na uznání vad přiznat (Kučerová, 2013). Na včasné upozornění je zde vyhrazena doba ne delší než 2 roky od předání díla (NOZ, §2618), u staveb je tato lhůta 5 let (NOZ, §2629/1).

To je také podstatným rozdílem oproti dřívějším úpravám. V zásadě stále platí, že je povinností zhotovitele předat dílo objednateli včas a řádně, ale dříve, pokud dílo obsahovalo drobné vady, či nedodělky, bylo provedeno až po jejich odstranění. Nyní objednatel dílo převezme ať už s výhradami, či bez výhrad, poté lze uplatnit postup uvedený v kapitole „odpovědnost za vady“. Zhotovitel má i v této situaci právo na zaplacení ceny (Dávid, 2013).

Je-li předmětem díla stavba, objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani v souvislosti s jinými nebrání užívání stavby z hlediska funkčnosti či estetičnosti, ani užívání stavby podstatným způsobem neomezují (NOZ, §2628).

Pokud není předmětem díla určitá věc, údržba, oprava, úprava, ani stavba, jedná se o dílo s nehmotným výsledkem. Zhotovitel odevzdá výsledek své činnosti objednateli. Dílo je považováno za předané, je-li dokončeno a zhotovitel umožní objednateli jeho užití (NOZ, §2632).

2.5 Platební podmínky

Platební podmínky jsou důležitou součástí většiny smluv. Strany si musí stanovit způsob, kterým bude zhotoviteli hrazena cena za provedené dílo, či postupně za jeho provedené části a také v jakou dobu. Pakliže bude cena odváděna zhotoviteli po částech, stanoví se její výše na základě oprávněných, zhotovitelem vynaložených, nákladů, které byly nutné k provedení dané části díla. Ve smlouvě se stanoví také lhůta, ve které je nucen objednatel tuto částku zaplatit a pakliže nezplatí v nejzazší termín této lhůty, bude nucen zaplatit smluvní pokutu v daný termín a dané výši, taktéž ve smlouvě určené.

3 Nejdůležitější rizika z pohledu objednatele a možnosti smluvního řešení

Smyslem smlouvy o dílo je minimalizace rizik hrozících ať už jedné či druhé straně. V tomto případě straně objednatele, jemuž je „věnována“ tato práce.

Riziko lze definovat jako formu nejistoty, určitou hrozbu, že nastane některá z náhodných událostí, jež má za následek nějakou škodu. Podstatné také je, že nulové riziko zkrátka neexistuje. Objednatel vždy podstupuje při uzavírání smlouvy jisté riziko. Je ale dobré, pokud o daných rizicích ví, chce se jim určitým způsobem bránit a rovněž ví, jak na to. To je také jedním z cílů této práce.

Ať už riziko hrozí ze strany zhotovitele, který z nějakých důvodů dílo nemůže, nebo nechce dokončit, nebo z pohledu samotného objednatele, který si může rozmyslet uzavření smlouvy, je nutné vědět jak v případě hrozby takového rizika postupovat při sestavování smlouvy. Objednatel se kupříkladu může rozhodnout, že jiný zhotovitel přece jen vypadá důvěryhodněji, nebo nečekaně dojde k omezení jeho finančních prostředků a bude muset zvolit zhotovitele, který se sice nejeví tak spolehlivě, ale za to ho provedení díla „bude stát méně“. Nebo nastane úplně jiná situace, kdy dílo nebude možné realizovat, nebo bude nutné změnit cenu díla – mezi zhotovitele a objednatele se postaví nějaká vyšší moc, ať už ve formě ekonomických vlivů, jako je inflace, změny kurzů, změny cen vstupů, nebo přírodních vlivů, zde mám na mysli zemětřesení, povodně apod. V případě těchto přírodních událostí je nejvhodnější formou ochrany pojištění, kterým by se za každých okolností měl chránit jak objednatel, tak zhotovitel. Proti ostatním uvedeným se lze chránit již při sepisování smlouvy, nebo ještě před ním.

Aby byl objednatel se všemi riziky řádně seznámen, je vhodné poradit se a následně uzavírat smlouvu s právníkem a nezávislým dozorem, v případě, že předmětem díla bude stavba, tak je vhodná spolupráce se stavebním dozorem.

Klee (2012) uvedl „strategii 4T“ obsahující 4 strategie rozhodnutí o opatření při ovládnutí rizika. První, strategie „take“ (česky „převezmi“) znamená prosté převzetí rizika a spočívá v tom, že se objednatel zdráhá smluvních opatření a brání se pouze vytvořením určité rezervy. Druhá „treat“, v překladu „ošetři“, znamená provedení jistých opatření tak, aby k realizaci nebezpečí vůbec nedošlo, nebo aby jejich dopad neměl příliš velký vliv na provedení díla.

„Transfer“, třetí ze strategií, v překladu znamená „přenes“ a spočívá v přenesení rizika na třetí osobu. Zde se uplatňuje dříve zmíněné pojištění. Poslední ze strategií nese název „terminate“ a překládá se jako „ukončí“. Neznamená nic jiného, než že objednatel z důvodu přílišného rizika zvolí jiného dodavatele.

3.1 Na straně zhotovitele

Hned na začátku by si měl objednatel přesně rozmyslet, co od zhotovitele vyžaduje. Přesné definování díla je základní prevencí proti pozdějším rozepřím. Na základě toho přesného definování by pak měl vybírat potencionální kandidáty na zhotovení jeho požadovaného díla, v případě stavby jako předmětu díla vhodný stavební dozor apod.

Mohou ale nastat i další komplikace ze strany zhotovitele, kupříkladu že dílo bude provedeno s vadami, nebo že jeho zapříčiněním vznikly na díle škody, nebo dílo nebude provedeno včas apod. Objednatel by se tedy měl snažit již ve smlouvě napomoci snížení pravděpodobnosti, že tyto komplikace nastanou a v případě, že přece jen nastanou, měl by vědět, jaké situace mohou nastat a jak jednat.

3.1.1 Výběr zhotovitele a následné sepsání smlouvy

Jedno z rizik, které objednateli při uzavírání smlouvy (nebo ještě před uzavřením) hrozí, je, že vybere nesprávného zhotovitele. Proto je dobré, aby si vyhledal a následně „oťukal“ více možných zhotovitelů, aniž by ještě cokoliv objednával. Měl by se snažit o nich zjistit co nejvíce a v rozhovoru diskutovat o svých požadavcích a podmínkách, jako jsou způsob placení, časová náročnost a další aspekty, které jej zajímají. Na základě těchto získaných informací se může pokusit domluvit na ceně za dílo. Při tom by měl zvážit kolik je ochoten za provedení díla zaplatit, přičemž kalkulovat cenu by měl zhotovitel. Je ale účelné, aby objednatel zhotovitel obeznámil jak s nákladností díla, tak i s tím, jaký mu přinese zisk. Z toho může objednatel posoudit, jak se nejspíše zhotovitel zachová při případných reklamách. Je pravděpodobné, že bude-li pro něj zisk z díla dostatečně velký, uhradí z něj náklady na případné reklamace (Pražák, 2010).

Objednatel se může pokusit snížit cenu navrženou zhotovitelem, toto snížení by ale nemělo mít moc velký rozsah. Uvidí-li zhotovitel, že objednatel je ochoten zaplatit jím navrženou částku, bude se, dle mého názoru, mnohem víc snažit, aby dílo bylo provedeno kvalitně a bez komplikací. K tomu se poutá hned další z rizik, a to takové, že zhotovitel nasadí na práci ne příliš kvalitní pracovníky, což objednatel nemusí hned poznat. Je pak krajně nepříjemné zjistit, že na případné náročnější nápravy je již pozdě.

Dále by měl objednatel zjišťovat, jakou má zhotovitel platební morálku, jak řeší situaci, když mu nezaplatíme včas, jak vysoké úroky si účtuje, jak reaguje na reklamace apod. V případě, že by některou z částí díla přenechal dalšímu subzhotoviteli, tak bychom o něm také z pozice objednatele měli vědět a samozřejmě i to, která část díla to bude a proč (Pražák, 2010).

Pokud se objednatel na základě těchto informací rozhodl pro daného zhotovitele, může mu předložit návrh smlouvy, který na základě svých požadavků a podmínek sestavil spolu s právníkem a odborným dozorem. Pokud si objednatel nechá předložit návrh vyhotovený zhotovitelem, měl by si nechat vyjasnit veškeré informace ve smlouvě obsažené, a to osobně a opět za asistence svého právníka a odborného dozoru.

Při dalším počínání objednatele přichází v úvahu hned další riziko. To je spojeno s nesprávným pořadím podpisu smlouvy a vyhotovení příloh. Až po projednání všech částí smlouvy by měl objednatel postoupit k přípravě a projednání příloh. Pokud zvolí pořadí opačné, může se stát, že po předchozích změnách v samotné smlouvě zapomene poopravit či doplnit i přílohy, nebo si zkrátka řekne, že „to má čas“ a pak jen stěží uplatňuje nároky z příloh vyplývající. To může vést až k celkovému zneplatnění smlouvy.

Další hrozbou pro objednatele je ta, že od 1. 1. 2014 platí následující: pokud zhotovitel vrátí objednateli odsouhlasený návrh smlouvy a provedl přitom změny, které ovšem podstatně nemění podmínky smlouvy, jedná se o přijetí nabídky (jak již bylo uvedeno v kapitole „Vznik smlouvy o dílo“). Proti tomuto se však lze bránit tím, že již v návrhu smlouvy objednatel uvede, že žádné další dodatky, či odchylky nejsou možné (Pražák, 2010).

3.1.2 Předsmuvní odpovědnost

Jednou z novinek NOZ, zamezující riziku újmy jak jedné či druhé strany, je tzv. předsmuvní odpovědnost. Jde o to, že dříve mohl kdokoli ze stran vést jednání o uzavření smlouvy, aniž by byl odpovědný za výsledek. Nyní platí, že pokud vzniknou jedné straně škody v důsledku odstoupení druhé strany od smlouvy, ačkoli již bylo vysoce pravděpodobné, že dojde k uzavření smlouvy (a druhá strana pro odstoupení nemá spravedlivý důvod), je za škody odpovědna tato druhá strana, která od smlouvy odstoupila (Gürlich 2013). Riziko však tkví v tom, že zde není přesně definováno, ve kterou přesnou dobu je uzavření smlouvy vysoce pravděpodobné a tedy, kdy se již jedná o smlouvě a kdy se jedná o pouhý rozhovor. V případě vzniku sporu z důvodu újmy objednatele tedy bude záležet na tom, jaký rozsudek vynese soud (Brožek, 2013).

Druhý odstavce §1728 ukládá stranám povinnost sdělit všechny právní a skutkové podstaty, jež by mohly mít vliv na uzavření smlouvy druhou stranou. Z toho vyplývá, že zhotovitel by měl sdělit objednateli vše co mu sdělit má a musí. Rizikem je to, že zhotovitel se v případě vzniklého konfliktu může bránit tím, že nyní podstatné okolnosti dříve za podstatné nepovažoval a tudíž nepovažoval za důležité je objednateli sdělit. Na stejném principu je tvořeno riziko z (ne)správné interpretace výše uvedeného termínu „spravedlivý důvod“. Naštěstí pro objednatele (spotřebitele) je tady možnost se z předsmuvní odpovědnosti smluvně vyvázat. Na straně podniku to však možné není (Brožek, 2013).

3.1.3 Dodržení termínů

Jedno z nepochybně největších rizik pro objednatele je, že zhotovitel nezačne práci na dílu včas, pokud si je určíme, tak také termíny dokončení jednotlivých klíčových částí díla a hlavně dokončení a předání celého díla objednateli. Proto by každá smlouva, týkající se časově a technicky náročnějšího díla, měla obsahovat také přesný časový harmonogram. U takovýchto děl by si tedy měl objednatel ve smlouvě určit důležité milníky (čím více, tím lépe), které, jestliže zhotovitel nedodrží, budou ve smlouvě spojeny se sankční pokutou. Tyto milníky, lze na základě domluvy se zhotovitelem měnit, jelikož ani sám objednatel nemůže vědět dopředu, jestli nenastane některá z již míněných přírodních či jiných událostí, která celý průběh provádění naruší.

Jedno z prvních důležitých dat, je tedy datum zahájení provádění díla, obzvlášť pokud objednatel odvádí zhotoviteli určitou zálohu. Jistě nechce, aby tato záloha byla použita na nějaké jiné zhotovitelovy aktivity. V případě, že zhotovitel nezačíná práce na díle včas, je dobré ve smlouvě stanovit dodatečnou lhůtu a případě jejího nedodržení určit výši smluvní pokuty, nebo způsob jejího určení.

Problémový pro objednatele je také termín dokončení a předání díla. Zhotovitel si může ve smlouvě sjednat jisté podmínky, na základě kterých je možné tyto termíny oddálit. Je pak ale na objednateli, jaké maximální možné odsunutí termínu si ve smlouvě uvede on a opět, nebude-li dodržena tato lhůta, stanovit výši nebo způsob určení smluvní pokuty.

Jak bylo uvedeno výše, lze riziko porušení některé z povinností ve smlouvě určené minimalizovat pomocí smluvní pokuty. Ta může být ujednána na určitou částku, nebo je uveden způsob, jakým se výše pokuty určí. I po zaplacení této pokuty dále přetrvává povinnost splnit dluh utvrzený pokutou (NOZ, §2048 a §2049). Pokud je však pokuta nepřiměřeně velká, může se zhotovitel obrátit na soud a ten může s přihlédnutím ke smlouvě a všem okolnostem pokutu snížit na základě tzv. moderačního práva (NOZ, §2051; Dávid, 2013).

3.1.4 Odpovědnost za vady

V této kategorii rizik z uzavření smlouvy o dílo se může objednatel, dle mého názoru, „spálit“ nejvíce. Ne všechny vady jsou vidět a ne všechny se projeví hned. Některé se mohou projevit až za delší časový úsek a může již být pozdě na jakékoliv reklamace, či náhrady z vad. Tento časový interval je zpravidla dlouhý dva roky od předání díla, u staveb je to 5 let, nárok na náhrady zaniká po uplynutí této lhůty a brání-li se zhotovitel tím, že právo bylo uplatněno opožděně (NOZ, §2618). V lepším případě objednatel odhalí vady včas a postupuje dle ustanovení v novém občanském zákoníku.

V §2615 NOZ je uvedeno, že vadné dílo je takové, které neodpovídá smlouvě, tedy neodpovídá tomu, co si objednatel již před sepsáním smlouvy sám nadefinoval. Při řešení vzniklých vad objednatel postupuje obdobně jako při řešení vad při koupi věci (§2615/2

NOZ). Je-li zjištěná vada podstatným porušením smlouvy, má objednatel právo na odstranění vady opravou, nebo přiměřenou slevou z ceny díla, nebo má právo na odstoupení od smlouvy (§2106/1 NOZ). Zhotovitel musí sdělit objednateli, jaké právo si zvolil, při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Tuto volbu nemůže zhotovitel měnit bez souhlasu objednatele, přičemž toto neplatí, žádá-li objednatel opravu vady, která se jeví jako neopravitelná. Neopraví-li zhotovitel vady v přiměřené lhůtě, nebo oznámí objednateli, že vady neodstraní, má objednatel právo požadovat slevu z ceny, nebo může od smlouvy odstoupit (§2106/2 NOZ). Je-li zjištěná vada nepodstatným porušením smlouvy, může objednatel uplatnit právo na slevu z ceny, nebo na odstranění vady (§2107/1). Dokud objednatel neuplatní nárok na slevu z ceny, nebo neodstoupí od smlouvy, může zhotovitel vadu odstranit podle své volby, která by ale neměla objednateli způsobit nepřiměřené náklady (§2107/2 NOZ). Do odstranění vady nemusí objednatel platit část ceny, která odhadem odpovídá případné slevě (§2109 NOZ).

Nový občanský zákoník již nepředepisuje povinnou záruku za jakost ze strany zhotovitele. Je tedy na objednateli, aby si se zhotovitelem domluvil, ještě před uzavřením smlouvy, že tato záruka bude její součástí a on tak bude lépe chráněn proti dalším rizikům (Dávid, 2013).

Co se týče vad na stavbě, soud objednateli nepřiznává právo za skryté vady, které neoznámil bez zbytečného odkladu poté, co je mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let o převzetí stavby a namítne-li druhá strana, že toto právo nebylo uplatněno včas. To také platí o skrytých vadách v projektové dokumentaci, či jiných obdobných plněních (NOZ, §2629). Jestliže si tedy strany nedomluví jinou lhůtu pro uplatnění práva ze skrytých vad, musí si objednatel tuto pětiletou lhůtu pro jejich oznámení dobře hlídat. Zhotovitel se vyhne odpovědnosti z vady stavby, pokud prokáže, že vadu na díle způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si zvolil sám objednatel, nebo jen selhání dozoru nad stavbou vykonávaného taktéž osobou zvolenou objednatelem (NOZ, §2630/2). Objednatel by tedy měl pečlivě zhodnotit, koho si do těchto funkcí zvolí.

3.1.5 Nebezpečí škody na věci nebo na stavbě

Velmi často se stává, že zhotovitel ke správnému zhotovení díla opatří i věci k tomu potřebné. Pokud se tyto věci stanou součástí díla, je v tu chvíli zhotovitel v pozici

prodávajícího a cena věci je následně zahrnuta do celkové ceny díla. Pokud tyto věci opatří objednatel, předá je zhotoviteli bez zbytečného odkladu, nebo v dohodnuté lhůtě, přičemž celková cena se o cenu věci nesnižuje. Neopatří-li však objednatel potřebné věci včas a nestane se tak ani po vybídnutí zhotovitele v dodatečně přiměřené době, může zhotovitel opatřit věci sám, nyní již však na účet objednatele, který mu cenu věcí a náklady s opatřením související zaplatí bez zbytečného odkladu po tom, co jej o to zhotovitel požádá (§2596 a §2597 NOZ).

Riziko je v tuto chvíli i na straně objednatele, aby nedošlo ke škodě na této věci jeho vinou. Měl by tedy na základě toho o věc pečovat. Dokud přetrvává vlastnické právo k této věci na straně objednatele, nese odpovědnost za škody na této věci on (§2598 NOZ). Poté, co se ona potřebná věc stane součástí díla, nese za ni odpovědnost zhotovitel až do doby předání díla (§2608 NOZ).

Škoda může nastat jak na věci potřebné k provedení díla, tak i na samotném díle. Je-li předmětem díla stavba, která se objednateli zhotovuje na objednávku, nese nebezpečí za škodu na stavbě zhotovitel, taktéž za zničení stavby, a to až do jejího předání, leda že by ke škodě došlo jinak (NOZ, §2624). To znamená, že pokud bude v průběhu provádění tohoto díla na něm něco zničeno či odcizeno, zodpovídá za to zhotovitel a musí věc dodat či opravit na své vlastní náklady. To neplatí, jestliže k těmto skutečnostem došlo na základě „vyšší moci“ kupříkladu v podobě záplav.

3.1.6 Změny v ceně díla

Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést pro objednatele určité dílo, v průběhu jeho provádění však může nastat potřeba dalších, dodatečných prací, které nejsou zahrnuty do ceny díla a které je nutné k dokončení díla provést. Tyto práce jsou nazývány „vícepráce“, tento pojem je užívaný hlavně v praxi, v zákonících obsažen není. Nejedná se jen o změnu v ceně, je to v podstatě změna celého díla. Tyto vícepráce jsou jednou z nejčastějších příčin sporů mezi objednatelem a zhotovitelem. Objednatel může například navrhnout, že nutnost těchto víceprací zapříčinil sám zhotovitel, i když ten se brání tím, že jejich vznik nebylo možné předvídat a ani nebylo možné mu zamezit. Otázkou pak je, zda má zhotovitel nárok na zaplacení víceprací a v případě, že ano, tak v jaké výši. Velmi podstatné je, že povinností

objednatele je zaplatit cenu sjednanou ve smlouvě, nebo určenou dle způsobu uvedeném ve smlouvě. Jinou cenu objednatel povinen uhradit není. To bylo potvrzeno i nejvyšším soudem ČR (např. v rozsudku sp. zn. 23 Cdo 3891/2010).

Jestliže je cena určena pevnou částkou, je objednatel povinen, pokud se na zvýšení nedohodnou, zaplatit pouze tuto částku. Je-li dána odkazem na rozpočet, pak záleží, zda je zaručena jeho úplnost nebo ne. V případě, že ano, pak platí totéž, co u první varianty. Pakliže je ve smlouvě uveden rozpočet daný s výhradou, tudíž že jeho úplnost zaručena není, nebo že rozpočet je nezávazný, může zhotovitel požadovat zvýšení ceny, objeví-li se další dodatečné práce, nutné k provedení díla a které nebylo možné v době uzavírání smlouvy předvídat. Nesouhlasí-li objednatel s mírou navýšení ceny, určí tuto míru zvýšení ceny na návrh zhotovitele soud. To neplatí, jestliže zhotovitel neupozornil objednatele na nutnost dodatečných prací bezprostředně po zjištění této skutečnosti. Objednatel má možnost odstoupit od smlouvy, jestliže zhotovitel požaduje zvýšení ceny o více než 10% ceny podle rozpočtu. Jestliže si objednatel vybere tuto možnost, je povinen zaplatit zhotoviteli poměrnou část ceny odpovídající doposud provedené části díla (NOZ, §2621 a §2622). Byla-li cena ve smlouvě určena odhadem, platí zde totéž co u předchozích variant – zhotovitel je povinen oznámit objednateli nutnost navýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, co tuto nutnost zjistil. Je otázkou, zda nová cena (v případě že objednatel na zvýšení ceny přistoupí) bude posuzována opět jako cena určená odhadem, nebo to již bude cena určená pevnou částkou a zda bude možné v případě nutnosti cenu opět navýšit. To záleží na dohodě obou stran, pokud to však některá ze stran nepožaduje, charakter ceny se nemění. Pokud objednatel novou cenou neakceptuje a neodstoupí-li od smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení oznámení nutnosti zvýšení ceny, platí, že se zvýšením ceny souhlasí. Tento princip se však v praxi moc neuplatní, a to ze dvou důvodů:

- 1) platný je pouze u děl, kde je cena určená odhadem, což je většinou u malých a cenově nenáročných děl,
- 2) smlouvy o dílo v praxi běžně obsahují ustanovení, podle kterého je cena díla pevná, nepřekročitelná a může být měněna jen písemnou dohodou stran. Smluvní úprava tedy v této oblasti bývá odchylná od úpravy zákonné⁵.

⁵ Autor je společníkem AK Ůrge & Černošlávek a rozhodce; specializuje se mj. na spory vyplývající se smluv o dílo ve stavebnictví.

Pokud se strany dohodnou po uzavření smlouvy na omezení nebo rozšíření rozsahu díla, přičemž si neujednají následky na výši ceny, má zhotovitel ze zákona nárok na uhrazení ceny přiměřeně zvýšené nebo snížené a v případě změny díla ceny zvýšené nebo snížené s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla. Ačkoli zhotovitel provádí vícepráce na základě dohody s objednatelem, soudní řízení o nároku zhotovitele na zaplacení ceny za provedené vícepráce končí většinou zamítnutím žaloby, a to na základě toho, že smlouva může být měněna pouze v písemné formě. Zhotovitel se nemůže domoci plnění ani z titulu bezdůvodného obohacení. Plnění z titulu víceprací bez změny uzavřené smlouvy není bezdůvodným obohacením objednatelem na úkor zhotovitele. Pokud zhotovitel předložil uzavřený dodatek ke smlouvě o dílo, soud naopak rozhodl ve prospěch zhotovitele. V případě, kdy dohoda o změně smlouvy uzavřena nebyla a zhotovitel vícepráce provedl, je povinen uhradit náklady s nimi spojené sám zhotovitel. Jsou případy, kdy lze považovat provedené vícepráce za nové samostatné dílo a vzhledem k tomu, že zákon nepožaduje písemnou formu smlouvy o dílo, bylo by možné ji uzavřít pouze ústně. Poskytnuté plnění by však musel překročit rámec původního díla. To znamená, že dodatečné vícepráce by nesměly být spjaty s původním zněním díla. Zda se jedná o plnění na základě původní smlouvy, nebo o plnění nad její rámec je často těžké s přesností určit, většinou se ale jedná o plnění na základě původní smlouvy o dílo (Chalupová, 2014).

3.1.7 Odstoupení zhotovitele od smlouvy

Objednatel by se měl vyvarovat situacím, ze kterých vyplývá riziko, že zhotovitel od smlouvy odstoupí. Vzhledem k povaze díla může být nutná součinnost objednatele. Pakliže toto nastane, je mu zhotovitelem určena přiměřená lhůta k jejímu poskytnutí. Pokud tato lhůta uplyne marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď zajistit jiné, náhradní plnění na účet objednatele a/nebo, upozornil-li na to objednatel, odstoupit od smlouvy (NOZ, §2591). Objednateli pak hrozí ztráta ve formě proplacení zhotoviteli částky vyplývající z doposud provedených prací. Součinnost objednatele může mít i povahu poskytnutí věcí, potřebných k provedení díla. Pokud zhotoviteli poskytne věc nevhodnou, může zhotovitel taktéž od smlouvy odstoupit (NOZ, §2595), nebo se obě smluvní strany řídí tím, na základě čeho si ve smlouvě uvedli, že lze od smlouvy odstoupit.

3.1.8 Smrt nebo ztráta způsobilosti

Ač toto riziko vypadá jako spíše výjimečné, je nutné, aby objednatel věděl, jak při jeho uskutečnění postupovat. Jestliže provedené díla závisí na osobních schopnostech zhotovitele, pak závazek jeho smrtí, či ztrátou způsobilosti zaniká, toto neplatí, může-li dílo úspěšně provést ten, kdo převzal činnost zhotovitele jako jeho právní nástupce (NOZ, §2588). Způsobilost k právním úkonům zahrnuje mimo jiné samostatné rozhodování osoby a její odpovědnost nést následky za svá rozhodnutí. Je to způsobilost vlastními úkony nabývat práva a povinnosti, vstupovat do právních vztahů.⁶ Proto se ve smlouvách často uvádí i zastupující osoba.

3.2 Na straně objednatele

Je nutné neopomenout, že rizika, která objednateli při uzavírání smlouvy o dílo hrozí, neplynou jen ze strany zhotovitele, či „vyšší moc“, ale taktéž přímo ze strany objednatele samotného. Některé aspekty již byly uvedeny v úvodu třetí kapitoly a některé budou uvedeny v následujících. V první řadě ale považuji za nespornou tu skutečnost, že veškeré tyto vlivy (až na případ smrti) mají jednoho společného jmenovatele a to, samotný typ osobnosti a charakterové vlastnosti objednatele. Jinak ke smlouvě a provádění díla bude přistupovat člověk, který často mění názory, nebo má potíže s rozhodováním, pro takový typ je právě vhodný spolehlivý právník, či stavební dozor, a jinak bude přistupovat člověk, který se o problematiku a možná rizika zajímá dostatečně s předstihem, aby se jim případně mohl vyhnout.

3.2.1 Dodržení termínů

Jak již bylo uvedeno výše, měl by si objednatel ve smlouvě dohodnout termín, kdy mu zhotovitelem bude dílo předáno, lhůtu případného odsunutí předání a také výši nebo způsob určení smluvní pokuty. Na druhou stranu by si měl tyto termíny dostatečně hlídat, aby se vyhnul dalším rizikům vlastním zaviněním.

Dle NOZ má totiž zhotovitel možnost dílo prodat, pokud si je objednatel nepřeveze včas. Tam je „svépomocný prodej“ upřesněn takto: *Je-li předmětem díla věc, může ji*

⁶ http://www.spmpr.cz/uploaded/Konference_40vyroci/MDAC_Zpusobilost_pravnim_ukonum.pdf

zhotovitel na účet objednatele vhodným způsobem prodat, nepřevezme-li objednatel věc bez zbytečného odkladu poté, co dílo mělo být dokončeno; bylo-li dokončeno později, pak bez zbytečného odkladu po vyrozumění o dokončení díla. Nebrání-li tomu povaha věci, vyrozumí zhotovitel objednatele o zamýšleném prodeji a stanoví mu náhradní lhůtu k převzetí věci, avšak ne kratší než jeden měsíc (§2609/1, NOZ). Ve smlouvě je proto určen termín dokončení díla, případně je veden stavební deník, který je objednateli neustále k dispozici, aby na důležitá data nezapomněl.

3.2.2 Změna priorit či názoru

Jedno z hlavních rizik ze strany objednatele je to, že si sám uzavření smlouvy rozmyslí, a to buď úplně, kupříkladu z nečekaného nedostatku peněžních prostředků, či změní názor na nutnost dříve pro něj nutného díla, nebo se jen rozhodne, že zvolí jiného zhotovitele, třeba z důvodu referencí, které mu poskytl buď nějaký dobrý známý, nebo se o nich dočetl na internetu.

Toto ale musí zhotoviteli včas oznámit, aby nemohla být uplatněna předsmluvní odpovědnost. V případě že by k tomu došlo, by byl objednatel nucen hradit zhotoviteli náklady, které doposud vynaložil a také jeho ušlý zisk.

3.2.3 Smrt objednatele

Může nastat také ta nepříjemná skutečnost, že objednatel, jakožto fyzická osoba, nějakým způsobem přijde o život. I s tím to je nutné ve smlouvě počítat a je-li to možné, tak je třeba tam uvést jeho zástupce, aby bylo možné dílo dokončit i v tom to případě, pokud to tedy nepozbylo smysl. Smrt objednatele sama o sobě závazek neruší, pouze jestli se již provedení díla jeví jako zbytečné, či nemožné (NOZ, §2588/2), to může být např. zhotovení zubní náhrady.

4 Praktický příklad smlouvy o dílo a její analýza

Pro tuto kapitolu byla zvolena smlouva „stažená“ z internetu (viz Příloha č. 1), jelikož nebyla k dispozici jiná, která by vyhovovala požadavkům této práce. V tuto chvíli je pro tuto práci rozhodující aktuálnost (vzhledem k nové úpravě a změn od 1. 1. 2014) a podrobnost smlouvy.

Je to smlouva týkající se rekonstrukce chodníků na hřbitově v obci Únanov, uzavřená mezi právnickou osobou, která je zhotovitelem, a obcí, jež je objednatelem. V další části této práce budou popsány jak obě smluvní strany, tak veškeré její další náležitosti v ní obsažené. V tomto případě je ve smlouvě obsaženo více náležitostí, než v této práci obsahuje druhá kapitola. To proto, že každá smlouva může mít náležitosti nastaveny jinak, podle náročnosti díla a také podle potřeby smluvních stran. Jak bylo popsáno v kapitole „Úvod“, bylo účelem popsat ve druhé kapitole náležitosti maximálně stručně. Podrobnější výklad v souvislosti s reálnou smlouvou bude uveden v kapitole čtvrté. Na každou náležitost bude navazovat výklad o tom, které riziko je jí kryto, alespoň tam, kde to bude možné.

4.1 Označení smlouvy

Tato smlouva je označena jako „*Smlouva o dílo č. 1/2014*“. Mohla by se jmenovat také jen „smlouva o dílo“, či „smlouva o zpevnění chodníků na hřbitově Únanov“. Všechny tyto varianty jsou správně. Při jejím uzavírání hrálo pravděpodobně největší roli, co se týče názvu, to, že je to první smlouva uzavřená v roce 2014 a strany to takto požadovaly.

Smlouva obsahuje také podnadpis „*podle ust. §2586 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále pouze jako NOZ) uzavřená níže uvedeného dne mezi*“ – následuje označení smluvních stran. Ustanovení §2586 NOZ zahrnuje obecná ustanovení týkající se díla. Tím se strany vyhnuly tomu, aby nemusely ve smlouvě uvádět základní definici smlouvy o dílo a také z této definice vyplývající povinnosti obou stran, a to povinnost zhotovitele provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a povinnost objednatele dílo převzít a zaplatit cenu. V jiných smlouvách to ale uvedeno být může, v tomto případě však postačil odkaz na právní úpravu.

4.2 Smluvní strany

Smluvní strany by měly být dostatečně přesně identifikovány, aby bylo vždy jasné, že nejde o nikoho jiného a kdo je v tu chvíli objednatelem a kdo je zhotovitelem. Objednatel, jenž je navrhovatelem uzavření smluvního vztahu a zhotovitel, jenž je na pozici toho, kdo návrh přijímá.

Ač se nejedná o smluvní strany, je nutné například v příloze identifikovat také případné subdodavatele, stavební dozor, stavbyvedoucího apod., jelikož také oni jsou součástí tohoto smluvního vztahu.

4.2.1 Zhotovitel

Na pozici zhotovitele je v tomto případě firma SATES ČECHY s.r.o. se sídlem v Telči. Samozřejmostí je uvedená adresa. Tato firma se specializuje na dopravní a inženýrské stavby. Provádí rekonstrukce, výstavby a úpravy náměstí, pěších zón, historických center měst, cyklistických stezek a lesních cest, montujeme a dodává dlažební kostky, krajníky, obrubníky, městské mobiliáře, fontány a kamenné obklady a fasády⁷. Krom dalších nutných informací o zhotoviteli⁸ je také důležité uvést osoby oprávněné jednat jménem společnosti, a to jak v oblasti věcí smluvních, tak věcí technických. V této záležitosti jsou to dvě rozdílné osoby.

4.2.2 Objednatel

Pozici objednatele zaujímá obec Únanov, kterou zastupuje starosta této obce a který je také v pozici jednatele, co se týče věcí smluvních, ve věcech technických je jednatelem opět jiná osoba.

4.3 Náležitosti smlouvy

Mezi náležitosti této smlouvy patří:

1. Předmět smlouvy

⁷ www.firmy.cz/detail/458639-sates-cechy-telc-stare-mesto.html

⁸ IČO, DIČ, bankovní spojení, číslo účtu, telefon a email

2. Termín zhotovení díla
3. Cena díla
4. Platební podmínky
5. Předání staveniště
6. Další povinnosti smluvních stran
7. Předání a převzetí díla
8. Vlastnictví díla
9. Záruka na dílo
10. Další ujednání
11. Odstoupení od smlouvy
12. Závěrečná ustanovení

Na konci smlouvy jsou uvedena data a místo podepsání smlouvy stranami, vše je potvrzeno podpisy.

4.3.1 Předmět smlouvy

Jak je uvedeno, předmětem je rekonstrukce chodníků na hřbitově v Únanově. To tedy potvrzuje, že se jedná o dílo, neboť tato rekonstrukce odpovídá definici v §2587, kde by se dala považovat za opravu, nebo úpravu, mohou však být použity i paragrafy upravující stavbu jako předmět díla, čemuž nasvědčují další podpodkapitoly. Dále je v předmětu obsaženo, že provádět se bude na základě projektové dokumentace a také výkazu výměr, jež jsou součástí smlouvy.

V bodě 1.3 „předmětu smlouvy“ je objednatel jištěn proti riziku, že by po provedení díla zhotovitel požadoval změny smlouvy, případně navýšení či ponížení předmětu smlouvy. Z tohoto bodu lze také usoudit, že objednatel se případným změnám ve formě dodatku ke smlouvě nebrání, protože ví, že s možnými komplikacemi a následnými změnami je nutné počítat. Chce ale být dostatečně a včas o všem informován. Ostatně i on byl při uzavírání smlouvy s jejím obsahem obeznámen, a jestliže ji takto podepsal, tak možné změny nevylučuje.

Bod 1.4 obsahuje zajištění rizika, že se vyskytnou nečekané, skryté překážky, které budou provádění díla zhotoviteli bránit. Účelně je uvedena i lhůta pro přistoupení na dohodu o změně díla a možné odstoupení od smlouvy. Tento bod vychází z nového občanského zákoníku, konkrétně §2627, jenž se týká skrytých překážek. Pokud se objednatel rozhodne na dohodu nepřistoupit, může to být zapříčiněno například tím, že překážky, bránící provedení díla původním způsobem, se mu jeví jako příliš velké a jejich odstranění příliš nákladné.

To, že dílo bude mít požadované vlastnosti, upravuje bod 1.5. To souvisí s rizikem, že dílo bude mít vady. Jestliže dílo bude mít vady, budou se strany řídit ustanoveními v §2615-2619. Poslední věta tohoto bodu zaručuje, že objednatel je povinen řádně a včas provedené dílo převzít a zaplatit za něj cenu ujednanou ve smlouvě. Z toho je také zřejmé, že pokud dílo včas provedeno nebude, nebo nebude provedeno řádně, objednatel není povinen tuto cenu zaplatit a dílo převzít. Pokud však dílo bude obsahovat jen vady, nebo jinak nebude odpovídat smlouvě, ale nebude zabráněno plynulému a bezpečnému provozu díla, objednatel povinen dílo převzít naopak je⁹.

Prostřednictvím bodu 1.6 je vyloučeno jakékoliv jiné změnění původní smlouvy jiným způsobem, než na základě vzájemné dohody obou stran, která bude mít formu písemného dodatku ke smlouvě.

Velmi podstatný bod pro tento typ díla je následující, 1.7. Je v něm zadáno toto: „*Při realizaci zakázky budou použity pouze materiály a výrobky schválené pro ČR.*“ V České republice jsou dány jisté normy a ústavy zaručující vlastnosti a jakost v tomto případě materiálu a výrobků, kterými je povinností se řídit. To znamená, že zhotovitel si nemůže nechat dovézt materiál z jiné země, kde jsou tyto normy nastaveny jinak a nesplňují nastavení norem českých. Tím objednatel ve smluvních ujednáních zamezil riziku, že materiál použitý při plnění předmětu díla, či výrobky k tomu potřebné budou vadné, či nekvalitní, nebo zkrátka, že se budou odlišovat od daných norem, byť jen nepatrně.

Riziko, že by zhotovitel mohl navrhopvat zvýšení ceny díla na základě potřeby dalších prací potřebných k dokončení díla, je ošetřeno v bodě 1.8. Rozpočet, jenž je součástí této smlouvy, je zde stanoven jako takový, u něhož je zaručena jeho úplnost. Rozdíl mezi úplností a neúplností rozpočtu byl již definován v podpodkapitole 2.3.2.

⁹ Uvedeno v bodu 6.6, článku 7.

4.3.2 Termín zhotovení díla

Dle mého názoru, jedna z nejdůležitějších částí smlouvy. Termín zahájení prací je dost neurčitý a to z toho důvodu, že mohou nastat nečekané komplikace. Např. se zpozdí dodávka materiálu, důležitou roli hraje nepřízeň počasí, ať už krátkodobá či dlouhodobá¹⁰, ta může dokonce zapříčinit zrušení celé smlouvy, nebo její zásadní změny, důležitou roli hraje také terén, kde se chodníky budou rekonstruovat, pod těmi původními může být zrovna skalisté podloží, jehož narušení bude vyžadovat další dodatečnou techniku¹¹ apod.

Termín dokončení je naopak velmi striktní, dle způsobu, jakým je uveden „do 30. 6. 2014“ lze usoudit, že je tímto myšleno nejzazší možné datum dokončení prací. To však ještě neznamená provedení díla. Jak jsem uvedla dříve, *dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno*“.

V dalším bodu tohoto článku je ošetřeno riziko, že nečekané komplikace by mohly nastat nejen ze strany zhotovitele, či „vyšší moci“ ale také ze strany objednatele. Např. se zpozdí dotace, jež mají být použity na zaplacení díla. Objednatel se tedy musí jistit, aby za tuto dobu prodloužení ještě neměl žádný postih.

4.3.3 Cena díla

Hned v první větě článku o ceně díla jsme odkázáni na nový občanský zákoník, § 2620 a násled., který upravuje určení ceny dle rozpočtu. V tomto případě je to maximální cena, kterou nelze překročit, tudíž rozpočet s jeho zaručenou úplností. Pokud se tedy vyskytnou komplikace ze strany zhotovitele, jež budou mít za následek zvýšení ceny, nemůže firma SATES ČECHY, s.r.o. zvýšení ceny požadovat.

Volba tohoto typu určení ceny není jistě volbou špatnou, zvláště u tohoto typu předmětu díla. Dle mého názoru, je to volba nejlepší, těžko by se dala při takovém rozsahu určit pevná cena a nebylo by ani účelné ji určovat odhadem.

Položkový rozpočet zahrnuje přesně popsání práce, které budou provedeny, včetně rozsahu těchto prací (měrné jednotky ks, m², m³, kg, t) a také včetně příslušejících cen na

¹⁰ Což je také obsaženo v bodu 2.4

¹¹ Rozsáhlost rekonstrukce lze vyčíst z položek rozpočtu

měrnou jednotku dané práce a cenu celkem za daný druh práce. První strana obsahuje výčet sum za dané oblasti prací (zemní práce celkem, základy celkem, komunikace celkem apod.) a v následujících dvou jsou pak popsány každá jednotlivá práce zvlášť spolu s měrnými jednotkami a cenami.

Cena je uvedena v tabulce jako „*cena bez DPH, DPH 20% a cena včetně DPH*“, což je důležitá informace pro objednatele. Objednatel tímto bodem pokrývá riziko, že se cena již o DPH nenavýší, jelikož, jak je ve smlouvě uvedeno, konečná cena již DPH zahrnuje.

V dalším odstavci o ceně je naopak popsáno, že ji lze snížit, pokud budou skutečně provedené výměry nižší, než výměry uvedené ve výkazu, či v rozpočtu. Tím se jistí objednatel, že zaplatí opravdu jen za ty práce a za míru těchto prací, které byly skutečně provedeny a ve skutečně provedeném rozsahu.

To vše lze konat pouze na základě písemného dodatku ke smlouvě, a to pouze v případě, že by se změnila daňové předpisy, nebo že by došlo ke změně rozsahu díla, oproti původnímu projektu. Takže pokud se zvýší nebo sníží sazba DPH, nebo z nějakého důvodu objednatel bude požadovat změnu rozsahu díla, bude tato skutečnost uvedena v písemném dodatku ke smlouvě s vyměřením nové ceny. Tento dodatek bude platný, jestliže jej písemně odsouhlasí obě smluvní strany.

4.3.4 Platební podmínky

Objednatel často poskytne zhotoviteli nějakou zálohu, ještě před prováděním díla. Tím potvrdí, že má o provedení díla opravdu zájem a nemá v plánu z uzavření smlouvy „vycouvat“, či ji nějakým způsobem porušit. Zhotovitel díky záloze může alespoň z části pokrýt své náklady. V této smlouvě jsou zálohy řešeny poněkud jiným způsobem. Není nic odvedeno předem, ale budou měsíčně odváděna daná procenta z konečné ceny, až do výše jejích devadesáti procent. Zbýlých deset procent bude doplaceno po odstranění vad a nedodělků uvedených v protokolu o předání a převzetí, což opět pokrývá jedno z rizik hrozící objednateli ze strany zhotovitele. Riziko, že dílo bude obsahovat vady či nedodělky, které ale nebudou bránit užívání díla a objednatel bude muset dílo převzít. Je pak pravděpodobné, že zhotovitel bude muset buď poskytnout objednateli slevu z ceny, či vady a nedodělky

odstranit, avšak objednatel toto riziko, že dílo převezme i s vadami a nedodělky a zhotovitel si již bude nárokovat zaplacení plné ceny, podstoupit nechce a jistí se předem tím, že zbylých 10% zaplatí až po jejich odstranění.

Toto by se dalo označit jako Leecho druhá strategie „treat“. Jak bylo uvedeno dříve, tato strategie v překladu znamená „převezmi“ a jejím obsahem je opatření, kdy objednatel riziko převezme, ale pojistí se vytvořením určité rezervy – zde je to právě těch 10%, aby k uskutečnění rizika vůbec nedošlo, nebo aby byl dopad na provedení díla co nejmenší.

Bod 4.2 navazuje na předchozí a to konkrétně na ony měsíční zálohy. Aby si byl objednatel jist, za co peníze odvádí, bude mu vždy 10. dne v měsíci, následujícím po měsíci, ve kterém se dané práce uskutečnily, předložen soupis těchto prací. Tímto je uplatněn § 2625 NOZ, který upravuje povinnost zhotovitele na žádost objednatele vyúčtovat dosavadní postup prací, jakož i dosud vynaložených nákladů, je-li cena díla určena s odkazem na skutečný rozsah práce a její hodnotu nebo na hodnotu použitých věcí a výši dalších nákladů, což je v tomto případě splněno.

V dalším bodu je uveden termín zaplacení vystavené faktury na úhradu výše uvedených měsíčních prací a s nimi související náklady. Tento termín je stanoven na 30 dnů od doručení faktury objednateli.

Skutečnost, že dané práce v dané výši opravdu proběhly, bude ověřena odpovědným zástupcem objednatele a k faktuře budou přidány přílohy se zjišťovacím protokolem a soupisem provedených prací na základě skutečně provedeného a odsouhlaseného objemu prací dle nabídkového rozpočtu zhotovitele.

Vyskytne-li se nutnost dalších prací, bez kterých by nebylo možné dílo provést, bude je zhotovitel fakturovat objednateli zvlášť, rovněž se zjišťovacím protokolem a soupisem daných prací v příloze.

4.3.5 Předání staveniště

V pátém článku smlouvy se v první řadě jistí zhotovitel proti riziku, že by mu objednatel předal staveniště ve stavu neuzpůsobeném pro započetí provádění díla a on by pak na své náklady musel odstraňovat překážky, které provádění brání, nebo by musel termín započetí oddálit.

Jakmile objednatel staveniště předá, součástí budou i všechny potřebné dokumenty potřebné k zahájení stavby, o všem učiní zhotovitel zápis ve stavebním deníku. To proto, aby i za nějakou delší dobu bylo snadno zjištělné a ověřitelné, kdy byly práce zahájeny, staveniště a dokumentace předány.

Další formu jistoty pro objednatele představuje bod 5.3. Jeho smyslem je zajistit, že na staveništi bude zhotovitel udržovat pořádek a jestliže tak neučiní, je povinen na své náklady odpad a nečistoty odstranit. Toho může dosáhnout například tím, že na staveniště pro své zaměstnance umístí odpadkové koše, pokud zaměstnancům na staveništi povolí kouřit, tak by měl k tomu vyhradit jen určitá místa, která nebudou narušovat bezpečnost a ochranu zdraví při práci. V případě porušení udržování pořádku svými zaměstnanci může uplatnit určité sankce, aby byli nuceni pořádek dodržovat. Ne vždy ale pořádek udržovat lze. Pokud bude nevhodné počasí a na staveništi se zhorší terén, například v důsledku deště bude na příjezdových cestách bláto a následně budou znečištěny příjezdové a okolní komunikace, je zhotovitel na své náklady povinen toto znečištění odstranit.

Zhotovitel odpovídá za zdraví a bezpečnost všech osob, které na staveniště s jeho vědomím v průběhu provádění díla vstoupí. To znamená za bezpečnost a zdraví svých zaměstnanců, stavebního dozoru, samozřejmě i za sebe a za osobu objednatele, který má právo provádění díla kontrolovat. Těmto všem by měl být před vstupem na staveniště přeložen zápis o tom, jak se na staveništi chovat a jaké ochranné prostředky (př. helma) použít.

4.3.6 Další povinnosti smluvních stran

Kromě základních povinností obou stran, tzn. povinnost zhotovitele provést pro objednatele dílo na svůj náklad a nebezpečí a povinnost objednatele dílo převzít a zaplatit za něj cenu, jsou ve smlouvě uvedeny také další povinnosti.

Informace v prvním bodu šestého článku rekapitulují již dříve uvedené, a to, že lze smlouvu měnit jen na základě písemného dodatku k této smlouvě. To je upřesněno tím, že jsou k tomuto oprávněny obě dvě smluvní strany.

Další povinností zhotovitele je po celou dobu provádění díla vést řádně stavební deník, a to již od předání staveniště objednatelem. Je povinen do něj zapisovat veškeré prováděné práce s přesným časovým harmonogramem, tzn. od kdy a do kdy daná práce probíhala, s uvedením jakosti těchto prací, případně s odůvodněním odchylek od položkového rozpočtu. Naproti tomu objednatel je povinen informace obsažené v tomto deníku pravidelně sledovat a kontrolovat, případně do 3 dnů od jejich zápisu připojovat svá stanoviska, jestliže tak neučiní, má se za to že s obsahem souhlasí a na pozdější reklamace nebude brán zhotovitelem ohled. Stavební deník musí být na stavbě objednateli stále přístupný, aby do něj mohl nahlížet. Povinnost vést tento deník končí až předáním díla, případně zpětným předáním staveniště objednateli. Záznamy do deníku provádí a podepisuje stavbyvedoucí vždy, když k zápisu dojde, tedy nastane-li okolnost zápis provést.

Zhotovitel se zavazuje, že předmět plnění bude mít předem stanovené vlastnosti a dále se zavazuje také za to, že se dostatečně informoval o místních podmínkách při prohlídce staveniště, nedostatečná informovanost neopravňuje požadovat od objednatele úhradu více nákladů, aneb jak se říká, „neznalost neomlouvá“.

4.3.7 Předání a převzetí díla

Velmi důležitá část celého provádění díla. Poté, co objednatel zhotovitel písemně vyzve k převzetí díla, objednatel se stavebním dozorem a stavbyvedoucím vše zkontroluje a v případě, že budou zjištěny vady či nedodělky, bude o nich učiněn zápis s jejich soupisem a bude určen také termín jejich odstranění. Jak již bylo uvedeno výše, objednatel je povinen

dílo převzít i v případě, že dílo bude obsahovat vady, či nedodělky, avšak které samy o sobě, ani ve spojení s jinými, nebrání plynulému a bezpečnému provozu. Tyto vady a nedodělky budou uvedeny v zápise o předání a převzetí stavby a bude určen termín a způsob jejich odstranění. Toto se řídí § 2628 NOZ.

Jestliže bylo plněno vadně, je za vady zodpovědný společně a nerozdílně se zhotovitelem jeho subdodavatel, jestliže tedy takovýto byl do plnění díla zapojen, ledaže dokáže, že vadu způsobilo rozhodnutí samotného zhotovitele nebo toho, kdo nad stavbou vykonával dozor. Dále může být odpovědný spolu se zhotovitelem ten, kdo dodal stavební dokumentaci, to neplatí, jestli prokáže, že vadu nezpůsobila chyba ve stavební dokumentaci, nebo ten, kdo prováděl dozor nad stavbou, ledaže prokáže, že vadu na stavbě nezpůsobilo selhání dozoru (NOZ, § 2630/1).

Dále platí, že se zhotovitel může zprostit odpovědnosti za vady stavby, pokud prokáže, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si zvolil sám objednatel, nebo selhání dozoru nad stavbou vykonávaného osobou, kterou si sám objednatel zvolil (NOZ, § 2630/2).

4.3.8 Vlastnictví díla

Ve smlouvě se strany dohodly na tom, že dílo je ve vlastnictví zhotovitele, až do jeho úplného zaplacení. Tedy i včetně posledních 10% z konečné ceny, která budou zaplacená až po odstranění vad a nedodělků. Tímto se jistí zhotovitel, že mu bude zaplacená celá dohodnutá částka a objednatel má záruku, že vady a nedodělky budou odstraněny.

4.3.9 Záruka za dílo

„Zhotovitel na provedené dílo poskytuje záruku v délce trvání 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla objednatelům“. Z toho plyne, že záruka plyne již v době, kdy ještě zhotovitel odstraňuje případné vady a nedodělky. Tímto se firma SATES ČECHY s.r.o. zavazuje, že pokud v průběhu doby šedesáti měsíců od doby převzetí a předání díla budou zjištěny nějaké další vady, které byly při předávání skryty, nebo bude-li zjištěno, že nějaká část díla byla

provedena nekvalitně a toto má následky na další bezpečný a plynulý provoz díla, poskytně objednateli příslušný servis a zjištěný stav napraví, nebo opraví.

Doba šedesáti měsíců je zde stanovena dle NOZ, konkrétně § 2629/1. Je to maximální doba, která dle zákona může být na záruku stavby poskytnuta.

4.3.10 Další ujednání

V dřívějších člancích smlouvy bylo uvedeno, že smlouvu lze měnit pouze na základě dohody obou stran a ve formě písemného dodatku ke smlouvě. V „dalších ujednáních“ je toto zpřesněno tím, že dodatky o změnách smlouvy podepisují také statutární orgány nebo zmocnění zástupci obou smluvních stran.

Následující ujednání se týká zachování mlčenlivosti obou smluvních stran vůči třetím osobám. Smluvní strany se zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu druhé strany nevyzradí třetím osobám technické ani obchodní informace druhé strany, které se dozvěděly v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy. Tím je zabezpečeno, že se tyto informace nedostanou do nesprávných rukou a nebudou zneužity proti jedné, či druhé straně, nebo proti oběma.

Bod 10.3 je taktéž důležitý pro obě smluvní strany. V první části zhotovitel prohlašuje, že má oprávnění tuto činnost provozovat, takže se objednatel nemusí obávat možných komplikací spojených s rizikem, že by zhotovitel toto oprávnění neměl. Druhá část tohoto ujednání je pro zhotovitele důležitá po věcné stránce, aniž by tato informace byla sepsána, jedná se o pojištění odpovědnosti za škodu. Pro objednatele je důležitá, co se týče informovanosti o zhotoviteli. Pokud tedy k nějaké škodě dojde, nemusí to mít nutně za následek nějaký spor, protože vše vyřeší pojišťovna. To je typickým příkladem Leeho strategie „transfer“ – tudíž „přenes“ jej na jiný subjekt.

Jak bylo uvedeno, důležitou funkci mají sankce za porušení některé z povinností. Výše jsem zmínila sankce ze strany zhotovitele pro jeho zaměstnance při nedodržování pořádku na staveništi. Následující bod je věnován sankci, která se uplatní, jestli zhotovitel nedodrží svou povinnost provést dílo včas. Tato pokuta je stanovena ve výši 10 000,- Kč za každý započatý

den prodlení, což není málo. Zhotovitel by se tedy měl postarat o to, aby dílo hotové včas bylo. Udělením smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na případnou náhradu škody a ušlého zisku, které vzniklo objednateli prodlením zhotovitele. Nechybí podstatná informace o lhůtě splatnosti sankce, která je stanovena na 10 dní od doručení vyúčtování provedeného objednatelem.

Další ze smluvních pokut se týká prodlení s termínem odstranění vad a nedodělků. Pokud tyto vady a nedodělky nebudou odstraněny v dohodnutém termínu, bude zhotovitel pokutován částkou 5000,- Kč za každý započatý den z prodlení. Dále je stejně jako u předchozího uvedeno, že tím to není dotčen nárok objednatele na případnou náhradu škody a ušlého zisku, které vzniklo objednateli prodlením zhotovitele a také platí, že tuto pokutu je zhotovitel povinen splatit do 10 dnů od doručení vyúčtování provedeného objednatelem.

Poslední, ze sjednaných smluvních pokut bude uplatněna při nedodržení lhůty, stanovené pro odstranění reklamované vady, která byla dohodnuta při reklamačním jednání. Výše je stanovena stejně, jako u předchozího, a to ve výši 5 000,- Kč. I zde je nutné uvést, že se toto nemá vliv na nárok objednatele na případnou náhradu škody a ušlého zisku, které vzniklo objednateli prodlením zhotovitele. Na uhrazení smluvní pokuty je taktéž stanovena doba 10 dní od doručení vyúčtování vyhotovené objednatelem.

4.3.11 Odstoupení od smlouvy

Tento článek smlouvy se řídí novým občanským zákoníkem, konkrétně § 2106. To je případ, kdy se ustanovení o koupi aplikují na ustanovení o díle. Dle tohoto článku smlouvy je objednatel od smlouvy oprávněn odstoupit, jestliže zhotovitel neodstraní vady vzniklé již při provádění díla, ani po výzvě objednatelem v dohodnuté lhůtě. Objednatel taktéž může od smlouvy odstoupit v případě, že nebudou zhotovitelem dodrženy kvalitativní podmínky v průběhu provádění stavby, přičemž zhotovitel nemá nárok na náhradu škody, která mu tím vznikne. Může se stát, že firma SATES ČECHY s.r.o. se dostane do nečekaných potíží a v insolvenčním řízení bude zjištěn její úpadek, nebo bude insolvenční návrh zamítnut kvůli nedostatku majetku. I v tomto případě může objednatel odstoupit od smlouvy.

V případě, že se objednatel rozhodne odstoupit od smlouvy pro některý z výše uvedených důvodů, oznámí to druhé straně a od doručení tohoto oznámení nastávají účinky odstoupení. I poté je zhotovitel povinen zaplatit smluvní pokutu.

4.3.12 Závěrečná ustanovení

Závěrečná ustanovení se týkají této smlouvy jako celku, jsou nepochybně důležitá nejen pro smluvní strany, ale také pro mne, jako autora této práce, jak bude vysvětleno níže.

První ze závěrečných ustanovení doplňuje informaci uvedenou již dříve a to, že smlouvu lze měnit na základě dohody obou smluvních stran, která bude výslovně nazvána „Dodatek ke smlouvě“. Žádné jiné druhy změn, jako jsou protokoly, či jiné zápisy, se za změnu této smlouvy nepovažují.

Další upravuje okamžik, kdy je smlouva uzavřena, to znamená dnem jejího podpisu obou smluvních stran. Tímto dnem nabývá platnosti¹² a účinnosti¹³.

Obě strany, které se uzavření smlouvy účastní, souhlasily, že smlouva v jejím plném znění může být zveřejněna, či zpřístupněna a také veškeré úkony s ní související, ke kterým by mohlo v budoucnu dojít. To vše na základě zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v plném znění. Tato skutečnost je „plusem“ pro mne, jakožto autora této práce, jelikož využitím této smlouvy v této práci, díky tomu to prohlášení, nejsou nijak dotčena autorská práva toho, kdo smlouvu vytvářel.

Pokud by nebylo zachyceno ve smlouvě další prohlášení obou stran, mohla by být smlouva později považována za neplatnou. Jedná se o prohlášení, že objednatel i zhotovitel si

¹² Je nutné mezi těmito dvěma pojmy rozlišovat. Právní úkon je platným, jsou-li splněny náležitosti právního úkonu. Jedná se o: a) náležitosti subjektu – způsobilost subjektu k právům a povinnostem a způsobilost subjektu k právním úkonům; b) náležitosti vůle – vůle musí být skutečná, svobodná, vážná a prostá omylu; c) náležitosti projevu – projev musí být určitý, srozumitelný a v některých případech se vyžaduje i určitá forma (např. kupní smlouva na nemovitost musí být uzavřena v písemné formě); d) náležitosti poměru vůle a projevu – shoda projevu a vůle; e) náležitosti předmětu – předmět právního úkonu musí být možný a dovolený (právně možný).

¹³ Účinnost právního úkonu definujeme jako stav, kdy nastávají účinky právního úkonu, a to účinky, které s takovýmto projevem vůle spojuje právní řád. Jak již bylo výše řečeno, spadá vznik, platnost a účinnost právního úkonu ve většině případů ve stejný časový okamžik. Podle ustanovení § 47 odst. 1 občanského zákoníku, jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. (www.epravo.cz)

smlouvu přečetl, souhlasí s jejím obsahem, a taktéž prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, prosté omylu. V případě, že se vyskytnou nějaké překážky, nemůže jedna či druhá strana od smlouvy odstoupit s tím, že smlouvu uzavřít vlastně nechtěla, že k tomu byla donucena, nebo že to byl omyl.

Poslední závěrečné ustanovení je věnováno informaci o počtu vyhotovení smlouvy (3), přičemž 1 obdrží zhotovitel a objednatel 2 a každé vyhotovení má platnost originálu.

4.4 Zhodnocení smlouvy

Považuji za účelné nejprve shrnout všechna, díky této smlouvě krytá, rizika objednatele a poté zhodnotit smlouvu jako celek.

4.4.1 Shrnutí krytých rizik objednatele

1. Pro objednatele bude provedeno dílo definované jako „rekonstrukce chodníků na hřbitově v Únanově“ a žádné jiné.
2. Jakékoliv změny smlouvy budou schváleny oběma smluvními stranami, či statutárními orgány, poté budou sepsány ve formě dodatku ke smlouvě.
3. Vlastnosti zhotoveného a předávaného díla bude ve shodě s platnými právními předpisy.
4. Dílo bude vyhotoveno z materiálu a výrobků schválených pro ČR
5. Objednateli je zaručena úplnost rozpočtu, tzn. konečná cena je taková, kterou nelze překročit.
6. Dílo bude provedeno nejpozději 30. 6. 2014, pokud nebude nutné jej prodloužit následkem tzv. vyšší moci, tj. okolností, které nebyly zapříčiněny zhotovitelem a objednatelem nebyly předvídatelné.
7. Objednatel má zaručeno, že zaplatí jen za skutečně provedené práce a ve skutečném rozsahu těchto prací.
8. Cena může být měněna pouze na základě změny daňových předpisů, či změny rozsahu díla oproti původnímu projektu.
9. Objednatel doplatí 10% z ceny až po odstranění všech vad a nedodělků.

10. Objednatel odvádí měsíčně 30% z ceny za provedené práce, jejichž soupis mu bude předložen vždy 10. dne následujícího měsíce po měsíci, v němž došlo k plnění.
11. Soupis provedených prací bude ověřen odpovědným zástupcem objednatele.
12. Objednatel má zaručeno, že na staveništi bude pořádek a případné nečistoty na příjezdových a okolních komunikacích způsobené vinou zhotovitele budou zhotovitelem odstraněny.
13. Za bezpečnost a zdraví všech osob vstupujících na staveniště odpovídá zhotovitel.
14. Objednatel má jistotu, že veškeré práce včetně jejich nákladnosti budou zachyceny ve stavebním deníku, do kterého může kdykoliv nahlížet a kontrolovat jej.
15. Zhotovitelem je zaručeno, že předmět plnění bude mít po stanovenou dobu předepsané vlastnosti.
16. Objednatel není povinen hradit vícenáklady zhotovitele spojené s jeho nedostatečnou informovaností o staveništi.
17. K převzetí díla bude objednatel zhotovitel písemně vyzván a z tohoto předání bude učiněn zápis se soupisem případných zjištěných vad a nedodělků a bude určen termín a způsob jejich odstranění.
18. Objednateli je zaručena záruční doba v délce 60 měsíců.
19. Objednatel má záruku, že bez jeho písemného souhlasu zhotovitel nevyzradí třetí osobě obchodní ani technické informace o objednateli, která se dozvěděl v souvislosti s plněním této smlouvy.
20. Zhotovitel zaplatí objednateli za každý započatý den prodlení s plněním zakázky 10 000,- Kč, dále zaplatí 5 000,- Kč za každý započatý den prodlení s odstraněním vad či nedodělků, taktéž 5 000,- Kč za každý započatý den po lhůtě zadané na odstranění reklamované vady. To vše do deseti dnů od doručení vyúčtování provedeného objednatelům, přičemž nebude dotčeno právo objednatele na náhradu škody a ušlého zisku, které mu vzniklo prodlením zhotovitele.
21. Pokud zhotovitel neodstraní vady zjištěné již v průběhu realizace díla v dohodnuté lhůtě; nebo nedodrží-li kvalitativní podmínky, má objednatel právo od smlouvy odstoupit. To může také v případech, zjistí-li se v insolvenčním řízení úpadek zhotovitele, nebo bude insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku zhotovitele.
22. I po odstoupení od smlouvy má objednatel právo na zaplacení smluvní pokuty.

Na základě takového množství krytých rizik objednatele lze dobře vyčíst, jak je tato smlouva nastavená. Je víc než jasné, že při jejím sepsování nechyběl právník, či stavební dozor.

Smlouva by se dala hodnotit dle hned několika možných kritérií, a to např. z hlediska přehlednosti, smysluplnosti, zvýhodňování jedné či druhé strany, podrobnosti apod. V případě této smlouvy ale nelze některou z jejích částí kritizovat. Je velmi přehledná, každý z účastníků se v ní snadno vyzná, dostatečně podrobná a smysluplná, aby nedocházelo k žádným nejasnostem, není zde zvýhodněna žádná ze stran, i když jsou převážně kryta rizika objednatele, to však neznamena, že nejsou zajištěna žádná rizika druhé strany. Naopak, zhotovitel si smlouvu přečetl, souhlasil s ní a podepsal ji. Jistě se tedy nedomnívá, že by byl v ní nějakým způsobem znevýhodněn.

Smluvní strany, nebo jejich zástupci, si tuto smlouvu nastavili tak, aby jí porozuměli oba dva, aby bylo možné z ní vyčíst důsledky, které plynou z ustanovení a které nastanou, jestliže bude porušeno některé z pravidel, které si mezi sebou dohodli. Ví tedy přesně, co je při jejich porušení čeká a jistě se budou ve svém zájmu podle těchto pravidel chovat.

5 Závěr

Jedním z cílů této práce bylo vysvětlit, jaký je význam a co je účelem smlouvy o dílo. Z uvedeného vyplývá, že její význam spočívá v její jedinečnosti a důležitosti pro právní vztahy, protože je to jeden z nejčastěji používaných smluvních typů. Její význam bude potvrzen pokaždé, když se smluvní strany budou chtít jistit proti rizikům plynoucím z pozice druhé strany. To je také jejím účelem. Účelem smlouvy o dílo je upravit práva a povinnosti obou smluvních stran, jak bylo uvedeno v náležitostech, ale nemusí to být jen osoby zhotovitele či objednatele, které do smluvního vztahu vstupují, jak lze dobře vyčíst z uvedeného příkladu smlouvy o dílo. Jsou to také právní zástupci smluvních stran, subdodavatelé, stavbyvedoucí a podobně. Její hlavní účel, dle mého názoru, spočívá v krytí riziky smluvních stran, v případě této práce strany objednatele, plynoucí ze strany zhotovitele. Smlouva by měla být vyvážená a pokrývat jak rizika objednatele, tak zhotovitele a neměla by zvýhodňovat některého z nich. Proto je důležité, aby byla sepisována s právníky obou stran, v případě rozsáhlejšího díla, např. stavby, by neměl chybět stavbyvedoucí.

Nutnou součástí ostatních cílů bylo poukázat na změny, které nabyly účinnosti od 1. 1. 2014 v úpravě smlouvy o dílo. Proto také bylo nutné se této smlouvě a její úpravě znovu věnovat, i přes mnohonásobné dřívější zpracování. Nicméně nutné bude se jí a jejími změnami zabývat i nadále, zajímavým tématem by mohlo být, jestli a jak se změnila případná soudní rozhodnutí v souvislosti s těmito změnami apod.

Dalším z cílů této bakalářské práce bylo popsat náležitosti smlouvy o dílo, jímž, mimo jiné, byla věnována druhá kapitola. Na základě poznatků zjištěných při sepisování této bakalářské práce bych mezi důležitější náležitosti zařadila označení smluvních stran, předmět díla, důležité termíny, určení ceny díla, způsob zhotovení, záruku za vady, za jakost a odpovědnost za škody, ostatní ujednání týkající se obecně smlouvy, samozřejmě datum a místo uzavření smlouvy a podpisy obou smluvních stran. Každá smlouva může mít náležitosti, které si strany zvolí, tudíž nelze přesně určit ty, které smlouva obsahovat musí. Proto ve druhé kapitole byla vybrána ta, dle mého názoru, nejnutnější a v následujících byla popsána další.

Mezi cíli bylo také poukázat na možná rizika hrozící objednateli ve smluvním vztahu, který vznikl na základě smlouvy o dílo a také na ta, která mu hrozí ještě před jejím sepsáním. Rizika, která plynou jak ze strany zhotovitele, tak ze strany objednatele samotného. Bylo

uvedeno, na co by si měl objednatel dávat pozor a v případě, že se některé z rizik uskuteční, jak jednat, jaké má v tu chvíli možnosti, nebo co bude následovat. Ve třetí kapitole, která byla těmto rizikům věnována, byla opět vybrána ta, z hlediska nebezpečí pro objednatele, největší a jejich výčet byl opět rozšířen ve čtvrté kapitole, kde byla dle praktického příkladu smlouvy o dílo jištěna další rizika.

To vše bylo aplikováno na již zmíněný příklad smlouvy o dílo, jenž upravuje smluvní vztahy mezi objednatelem, kterým je obec Únanov a zhotovitelem, jímž je firma SATES ČECHY s.r.o. Předmětem této smlouvy je rekonstrukce chodníků na hřbitově v této obci. Byla podrobně rozebrána každá část smlouvy a poté bylo o ní celkově sepsáno shrnutí, jež zahrnuje výčet všech rizik objednatele, který mu v tomto smluvním vztahu hrozí ze strany zhotovitele, a která jsou touto smlouvou kryta, a také shrnutí o smlouvě obecně.

Jistě by se dala tato konkrétní smlouva použít jako téma dalších prací. Ovšem až po dokončení díla. Určitě by bylo zajímavé zhodnotit, jestli nastalo některé opatření, co se týče smluvních pokut, zda byly odstraňovány nějaké vady a v případě, že ano, tak jaké apod.

Věřím a doufám, že tato práce bude přínosem pro všechny, kteří se budou chystat smlouvu o dílo uzavřít, ale také pro ty, kteří se budou třeba jen chtít o ní něco dozvědět.

Seznam literatury

Monografie:

JAKUBKA, Jaroslav. *Vzory a metodické návody pro uzavírání smluv podle zákoníku práce*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2010. 294 s. ISBN 978-80-7263-606-8

KLEE, Lukáš. *Smluvní vztahy výstavbových projektů*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 148 s. ISBN 978-80-7357-953-1

PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 339 s. ISBN 978-80-7357-444-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku*. 3. vyd. Praha: Leges, 2010. 222 s. ISBN 978-80-87212-61-5

SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. II. díl. Část I. Právo majetkové. Praha: Wolters Kluwer, 1946. 612 s. ISBN 978-80-7357-616-5

ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s. ISBN 978-80-7400-311-0

Judikatura:

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Poradce: *Zákony II/2014. Sborník úplných znění zákonů občanského, správního a trestního práva a souvisejících předpisů k 1. 1. 2014*, částka 181, s 6-224. ISSN 1802-8276

Odborné články:

CHALUPOVÁ, Tereza. Kdy má zhotovitel nárok na uhrazení nesjednaných víceprací? *Právní rádce*. 2014, č. 1, s. 44-45. ISSN 1210-4817

Internetové zdroje:

BROŽEK, Ondřej. *NOZ: Předmluvní odpovědnost*. [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.lawportal.cz/noz-predsmlyuvni-odpovednost/>

DÁVID, Radovan, HANYCH, Michal, KOUBEK, Aleš, MOŠTĚK, Marcel, NOVOTNÝ, Michal. *Smlouvy podle nového občanského zákoníku* [online]. 2013. Dostupné z: http://www.akmostek.cz/files/smlouvy_podle_noveho_obcanskeho_zakoniku.pdf

GÜRLICH, Richard. *Nový občanský zákoník: Smlouva o dílo*. [online]. 2014. Dostupné z: <http://www.penize.cz/podnikani/280165-novy-obcansky-zakonik-smlouva-o-dilo>

GÜRLICH, Richard. *Nový občanský zákoník: uzavírání smluv nově, rychleji – a s větším rizikem*. [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.penize.cz/podnikani/256345-novy-obcansky-zakonik-uzavirani-smluv-nove-rychleji-a-s-vetsim-rizikem>

KUČEROVÁ, Dagmar. *Nový občanský zákoník mění smlouvy o dílo*. [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-meni-smlouvy-o-dilo/>

MAREK, Karel. *Ke smlouvě o dílo podle nového občanského zákoníku* [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/ke-smlouve-o-dilo-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Seznam zkratk

NOZ ... Nový občanský zákoník

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci u 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 9. května 2014

.....*Mazurova*.....

Marie Mazurová

Seznam příloh

Příloha č. 1: Smlouva o dílo č. 1/2014